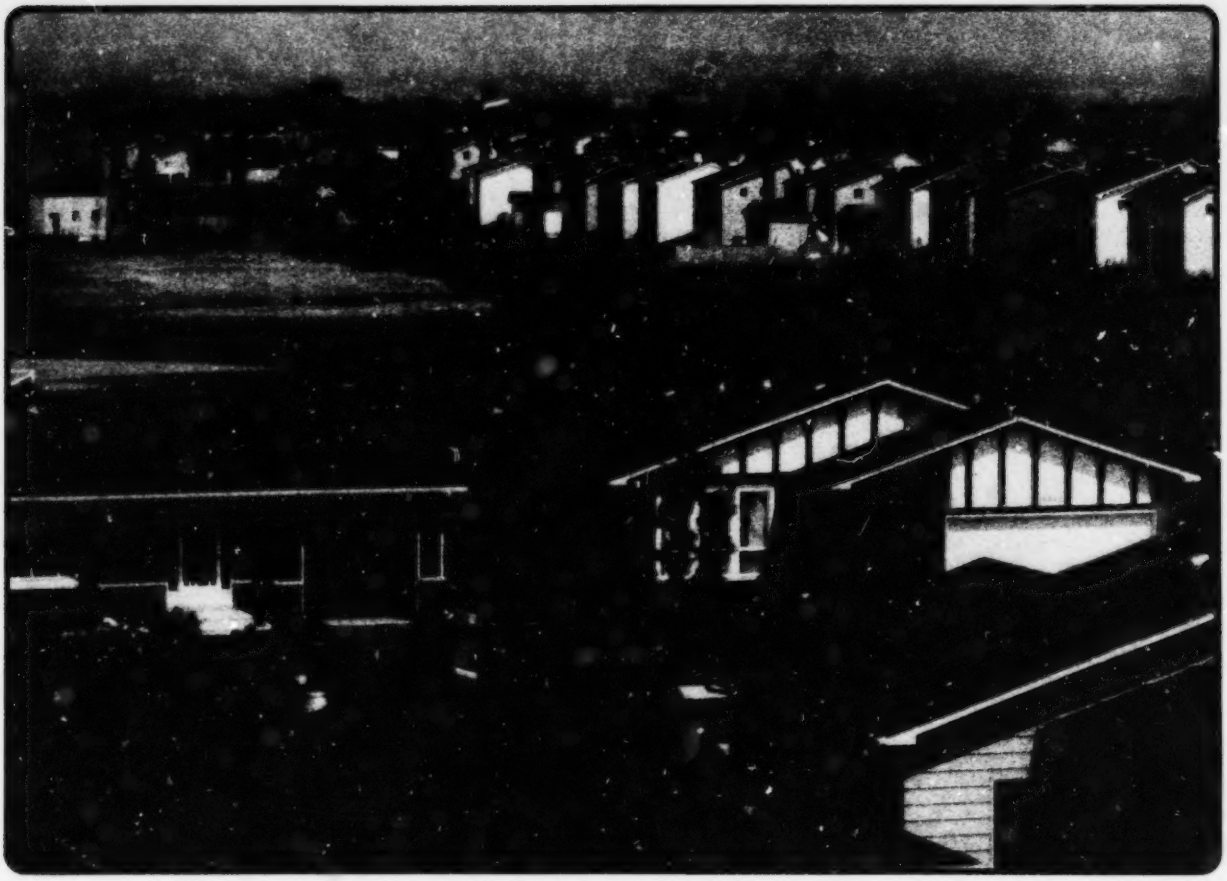
Housing



Discussion Paper 7

OFFICIAL PLAN REVIEW

The Regional Municipality of Ottawa - Carleton
Planning Department
November, 1985

86-1020/

OFFICIAL PLAN REVIEW REPORTS AVAILABLE

1. Summary of Official Plan Review Discussion Papers
2. Regional Development Strategy
3. Employment Areas
4. Central Area/Inner Area
5. Regional-Scale Facilities
6. Urban Residential Areas
7. Housing
8. Development in the Rural Area
9. Natural Resources
10. Environmental Constraints
11. Environmental Protection
12. Environmental and Heritage Resources
13. Transportation
14. Implementation

(aussi disponible en français)

OFFICIAL PLAN REVIEW

HOUSING

DISCUSSION PAPER

REGIONAL MUNICIPALITY OF OTTAWA-CARLETON
PLANNING DEPARTMENT November, 1985

TABLE OF CONTENTS

		Page
1.0	Introduction	1
2.0	The regional interest in housing	1
3.0	Regional objectives in housing	3
4.0	Policy matters	6
4.1	Policies to promote the production of new housing of various types and tenures	6
4.2	Assisting the private sector	7
4.3	Achieving stability in local housing markets	7
4.4	Assisted housing	7
4.5	Effective management of the housing stock	8
4.6	Group homes for special needs groups	10

1.0 INTRODUCTION

The Official Plan for the Regional Municipality of Ottawa-Carleton was adopted in 1974. It is being reviewed to see whether it should be updated. Several papers have been prepared as part of this review. They are listed inside the front cover and are available on request. This is the discussion paper on housing, for which a longer resource paper is also available on request.

The purpose of the review is to prepare policies suitable for adoption in the regional official plan which will guide the physical development of the regional municipality for the next twenty years and beyond. Consultation with the public and affected agencies is an important part of the review process and individuals and groups are invited to respond to this paper and other documents.

The review is being carried out in two stages. Stage 1 concluded in December 1984 when Regional Council adopted 14 recommendations. Stage 2, of which this paper is a part, is to develop policy proposals based on the 14 adopted recommendations. The 14 recommendations may be found inside the back cover.

2.0 THE REGIONAL INTEREST IN HOUSING

The Region's interest in housing is not mandated by legislation. The interest has evolved and changed over time. In defining the interest in 1985 it is important to provide for sufficient flexibility for this process to continue.

The question of the provision of sufficient land for housing units is dealt with in the paper on regional development strategy and the question of the arrangement of housing units in residential areas is dealt with in the paper on urban residential areas. This paper focuses on the production of housing stock, the need for assisted housing and the need to conserve the existing housing stock.

It is also important to recognise that Council has avenues for developing housing policy in addition to the official plan. In January 1985 the Regional Housing Statement Update (RHSU) was adopted by Council. The RHSU looks at housing issues over the short and medium term (1-5 years) whereas official plans look ahead 20 years and beyond. In August 1985 the first annual housing review was received by Council. The annual housing review complements the RHSU by looking at the current housing situation in a comprehensive fashion and reviewing Council's policies and actions between revisions of the RHSU. In addition local municipalities are encouraged to prepare local housing statements with which Regional Council is asked to concur.

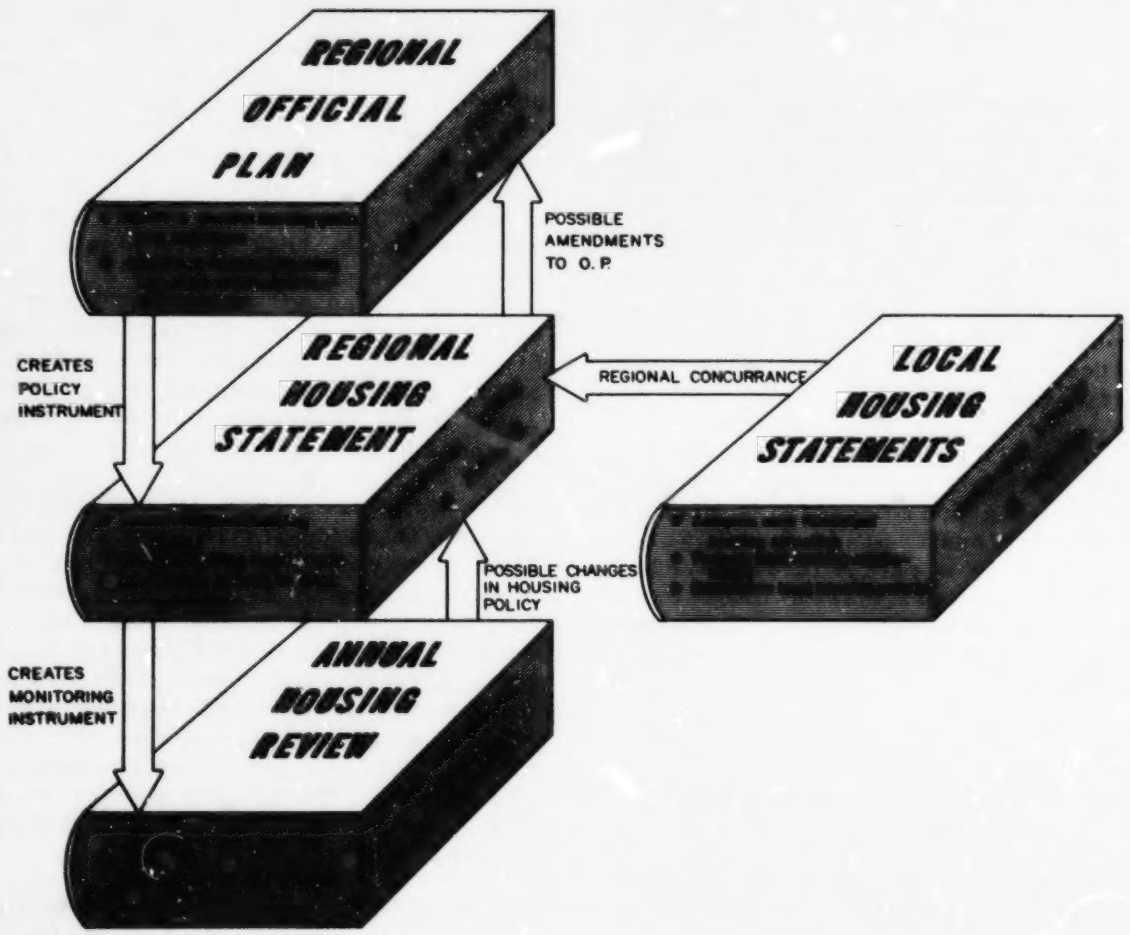
It is suggested that in the area of housing it is desirable that the official plan recognise that the regional housing statement is the major vehicle for housing policy and that Council address its policy on a regular basis by receiving annual housing reviews and undertaking a regional housing statement update every five years. The role of the official plan then becomes one of setting a long term direction in which the other two documents can function.

The RHSU identified the following long term needs or trends to be considered in the regional official plan:

- The need for municipalities increasingly to develop and implement housing programs to meet local housing requirements.

- The need to work with the private sector to meet overall housing requirements.

HOUSING POLICY INSTRUMENTS



- The need to preserve, maintain and upgrade the existing housing stock.

- The need to encourage and assist area municipalities, private non-profit and co-operative housing groups to provide assisted housing.

- The need to provide more housing for non-elderly single households which as a group have the highest incidence of excessive shelter costs.

- The need to find alternative housing arrangements for senior citizens.

- The need to coordinate housing for special needs groups.

The paper on regional development strategy proposes nine regional planning goals. The one goal which affects housing is:

> To provide for an amount and variety of housing (and employment) adequate to meet the requirements of the projected population.

Based on the regional planning goals, identified needs and the Region's established role in housing, the following regional interest is proposed:

To foster the development of housing to meet the requirements of the region's population.

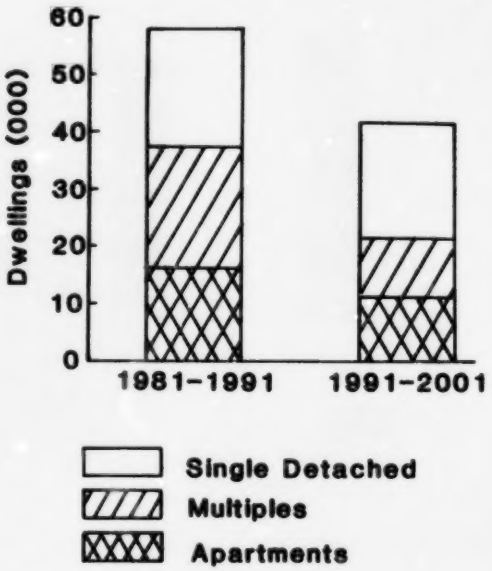
3.0 REGIONAL OBJECTIVES IN HOUSING

To meet the above interest six housing objectives are proposed.

It is projected that approximately 101,500 dwelling units will be required to accommodate the growth in households between 1981-2001. Based on an analysis of the changing age composition and housing occupancy patterns by age group, it is projected that in the period 1981-2001 the following additional units will need to be built:

Single Detached Units	Multiples	Apartments
43,600	29,700	28,000

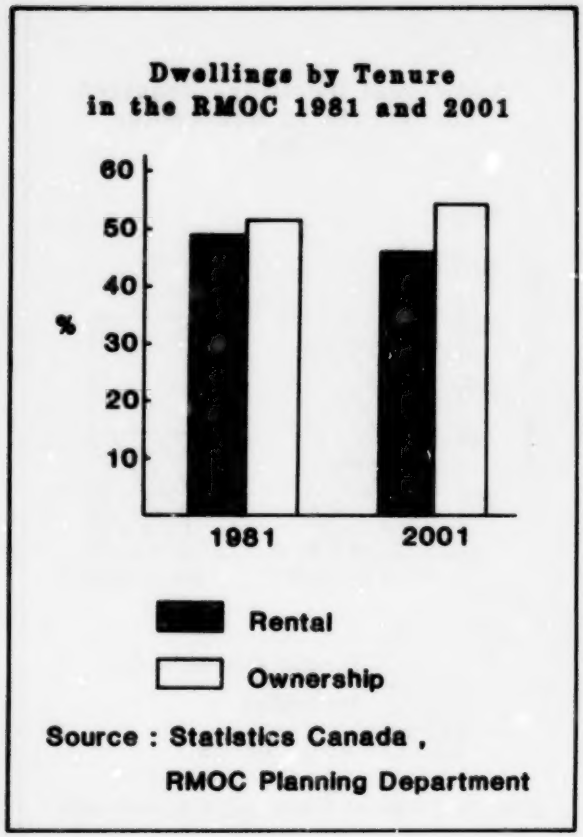
Additional Dwellings Required for Growth in Households 1981-2001

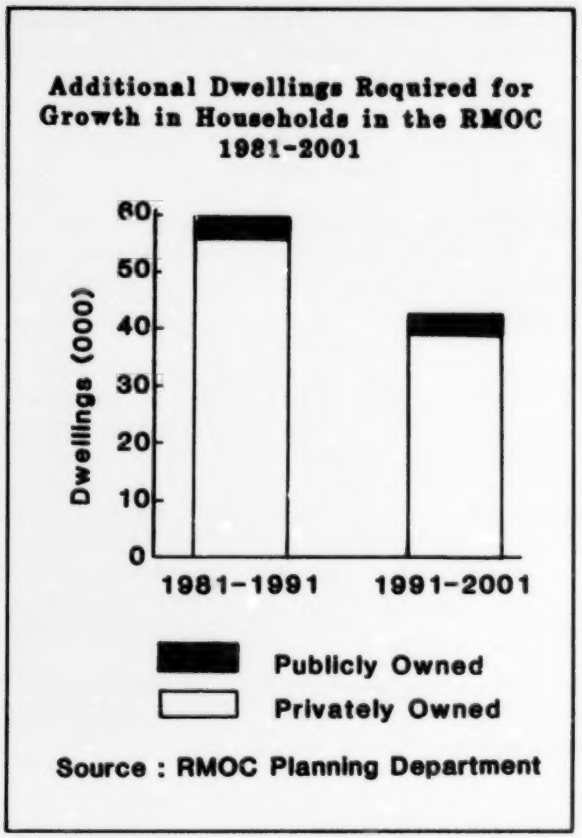


Source : RMOC Planning Department

In terms of tenure, it is suggested there will be decreasing demand for rental units. In addition, there will be the need to provide an undetermined number of supported sheltered environments for those who have special needs in housing. Accordingly the first proposed housing objective is:

1. **To encourage the production of new housing units of various types and tenures including special needs housing.**





If the private market produces housing at a rate similar to that experienced in the last 20 years approximately 93,500 of the 101,500 additional dwelling units will be delivered by the private sector. The role played by the private sector in meeting the region's housing requirements cannot be understated. Accordingly the second proposed objective is:

2. **To support the private sector in meeting most of the region's housing requirements.**

In the past housing markets have been affected by fluctuations in mortgage rates, subsidies, immigration, the local economic climate, land constraints and regulatory policies. There is a recognised need to ensure that the actions and programs of all parties are directed towards meeting the region's housing requirements.

Accordingly a third regional objective is:

3. **To influence those parties responsible for housing so that their actions and programs are directed to meeting regional housing requirements.**

Whatever the ultimate level of private housing starts, it must be recognised that there will always be significant numbers of households who cannot be served by private sector development. The RHSU projects a 5-year requirement of approximately 1,000 additional assisted housing units. In addition the RHSU identified almost 11,500 non-elderly single person tenants who are spending in excess of 30% of their income on shelter costs.

Centretown Citizens (Ottawa) Corporation-Non Profit Housing

Regional Council in the past has adopted a divided responsibility for the provision of assisted housing. The Region undertakes overall research, lobbies senior levels of government and provides assistance. Area municipalities, private non-profit and cooperative housing groups actually deliver the units. As the question of the division of housing responsibilities was recently discussed in the RHSU it is not re-opened here. Therefore the fourth regional objective in housing is:

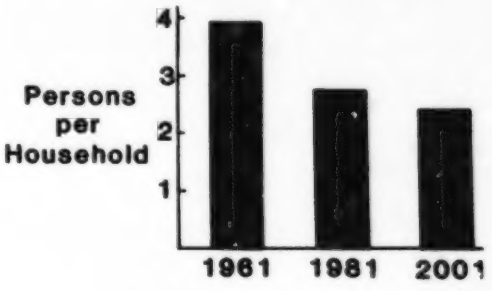
4. **To encourage, and assist in the production of assisted housing to fill the gap between private market production and overall housing needs.**

Existing housing stock represents approximately 70% of the dwelling units required at the turn of the century. It is important that positive action is taken to encourage upgrading this stock as it becomes progressively older. In addition, these units provide for a large part of the Region's affordable rental stock which cannot be replaced in the current market. However with household sizes projected to decline from today's 2.7 persons per household to 2.4 by 2001, the stock is becoming increasingly under-utilized by historic standards. An opportunity exists to improve the utilization of the existing stock and at the same time potentially to reduce the number of new dwelling units required elsewhere in the Region. Therefore the fifth proposed regional housing objective which relates to the effective management and improvement of the existing housing stock is:

5. **To facilitate change in the existing housing stock by promoting and supporting policies which encourage the:**

   i) **continued improvement of older substandard units**
   ii) **the retention of the existing rental stock, and**
   iii) **the increased utilization of under-utilized housing.**

Average Household Size in the RMOC 1961-2001



Source : Statistics Canada , RMOC Planning Department

Some groups require special forms of housing which include support care, recreation and social services. These include such groups as the physically and psychiatrically disabled, ex-offenders, alcoholics, abused women, unwed mothers, youths and others. Recognising the pressures to de-insti-

tutionalise treatment in many of these areas, it is likely there will be an increasing demand for the establishment of group homes. Accordingly the sixth proposed regional housing objective is:

6. **To encourage the establishment of group homes in all area municipalities.**

4.0 POLICY MATTERS

Flowing from the proposed regional planning goals, regional interests and objectives, the following are considered as policy matters which the regional official plan will address:

- Policies to promote the production of new housing of various types and tenures.
- Assisting the private sector
- Achieving stability in local housing markets
- Assisted housing
- Effective management of the housing stock.
- Group homes for special needs groups

4.1 Policies to promote the production of new housing of various types and tenures

The existing official plan contains housing mix policies which attempt to ensure that family accommodation is provided. This is done by requiring a minimum proportion of low density ground oriented units in certain areas. These policies are proving difficult to administer and in fact, since adoption of the official plan, the market forces have changed. In some areas the loss of medium and high density sites through down-zonings and resubdivision is now more of an issue than the development of family housing.

It is suggested that it is more appropriate that the regional housing statement and accompanying annual housing reviews identify the types and tenures of new housing required in a 5-year period. To give effect to this the following policies are proposed:

1. **Council will prepare a regional housing statement update every five years which will review housing needs, policies and programs.**

2. **Specifically the regional housing statement will establish targets over a 5-year period for:**

   i) **overall housing requirements by type and tenure**
   ii) **the number and type of assisted housing units for households whose housing needs are not expected to be met by the private market.**

3. **The regional housing statement will incorporate policies and programs designed to meet the established targets.**

4. **Progress in meeting targets will be determined regularly in annual housing reviews.**

5. **Council expects area municipalities to comprehensively review local housing requirements every five years and determine local housing requirements and targets based on the overall housing requirements contained in the regional housing statement.**

6. **Before concurring with area municipal housing statements Council shall require targets and housing policies and programs for meeting:**

   i) **overall housing requirements by type and tenure**
   ii) **the number and type of assisted housing units for households whose needs are not to be met by the private market.**

7. **When approving or considering local official plans, secondary plans, plans of subdivision, plans of condominium and site plans or amendments to one or more of them, Council shall ensure that these plans respect the targets and requirements of the area municipal housing statements.**

8. **Council accepts the responsibility for the provision of emergency housing and will support the provision of housing for special needs groups.**

4.2 Assisting the private sector

Council can assist the private sector in two main ways. Firstly,it can continue its current practice of publishing information on demographics, housing starts and subdivision registrations. This information is published now in annual housing reviews and in the residential land survey, therefore no additional action is required.

Secondly, Regional Council can attempt to ensure that an adequate supply of land for residential development exists at all times. It is desirable that a minimum amount of land be well through the "development pipeline" either in draft approved or registered form and be capable of being developed immediately. Therefore the following policies are recommended.

9.a) **When approving or considering local official plans, plans of subdivision and plans of condominium for the urban areas Council will attempt to maintain an adequate supply of land to provide for a 2-year building program.**

b) **If the supply of land is deficient, Council will investigate the reasons for the deficiency and take appropriate action.**

For the longer term, Council has an important role to play in locating new urban growth and extending basic services, e.g. water, sewer, roads and transit. It is suggested that in order to ensure an adequate supply of residential land at all times and a competitive land market, there should be a sufficient supply of residential land designated and serviced or planned to be serviced with regional infrastructure equal to 10 years annual housing requirements. This is further discussed in the paper on regional development strategy. Therefore the following policy is proposed:

10. **Having determined long-term housing requirements Council shall have as an objective that there is sufficient land designated and planned to be serviced equal to ten times the annual housing requirements.**

4.3. Achieving stability in local housing markets

Stability is required to counteract cyclical trends and external factors such as interest rates and land supply. It is suggested Council's most useful role is to be able to identify these factors before they become serious and have the opportunity to influence external agencies to resolve emerging or potential problems. Accordingly, the following policy is suggested:

11. **Council will cooperate and make representations to the various levels of government and the private and public housing sectors with the objective of ensuring regional housing requirements are met.**

4.4. Assisted housing

Council's role in assisted housing has already been defined in the RHSU as one of undertaking region-wide needs analyses, establishing targets and assisting area municipalities and private groups in meeting these targets. As the role of Council in this regard has just recently been defined, it is

not reopened for discussion at this time. Accordingly, in addition to policy 2(ii) the following is recommended:

12. **Council will encourage and assist in the production of sufficient assisted housing to meet the targets established in regional housing statement updates.**

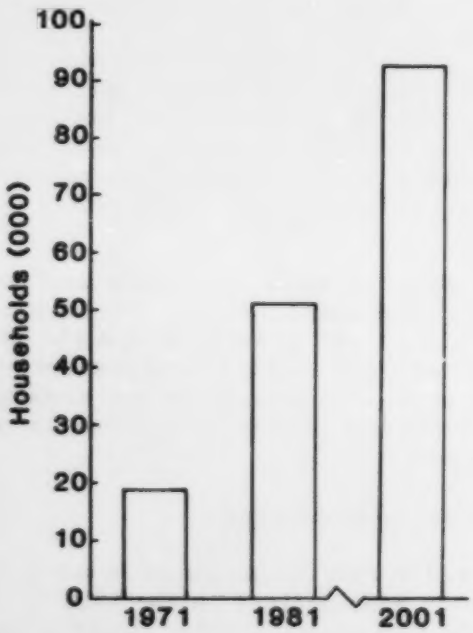
An increasingly large percentage of non-elderly single person households are experiencing affordability problems. It has been estimated that almost 11,500 single persons are paying in excess of 30% of their income for shelter. There are no housing programs to assist this group although senior levels of government are looking at the question. Over the long term it is recommended that Council support efforts for improving the housing situation for groups for which there are now no housing programs like the non-elderly singles. Therefore the following is suggested as a policy.

13. **Council will promote and support housing and income programs designed to alleviate the housing and affordability problems of groups for which there are now no housing programs.**

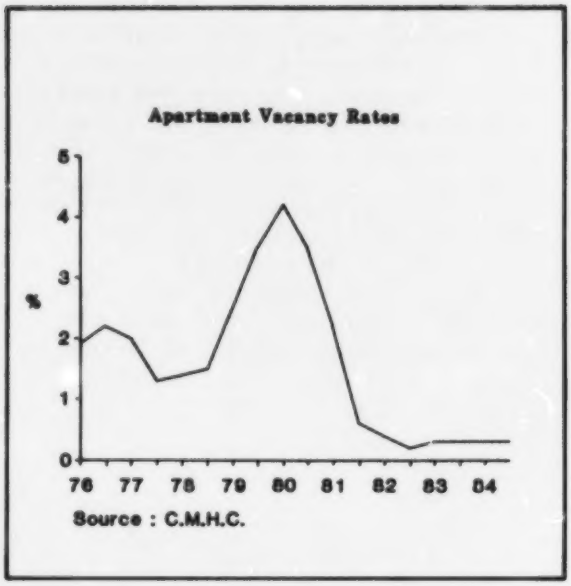
4.5 Effective management of the housing stock

It is desirable that the existing affordable rental stock not be depleted, as it cannot be replaced and rented at rates which compare with the existing rental stock. The need to protect the existing rental stock from being converted to condominium form of tenure is of increasing concern. Council first adopted a condominium conversion policy in 1976 and reconfirmed it in 1985 as part of the RHSU. The existing policy is to prevent the conversion of rental units to condominiums until the vacancy rate in the municipality in which the conversion is proposed exceeds 3% for two consecutive CMHC "apartment vacancy surveys". The policy has prevented the loss of 4,500 rental units for which applications have already been made and perhaps thousands of others for which applications have not been made because of Council's policy. It is recommended that a policy be included in the official plan which would give Council authority to protect certain types and tenures of housing. It is proposed that it be broadly drafted to provide Council the opportunity to protect other housing types if the need were to arise in the future.

Single Person Households in the RMOC 1971-2001



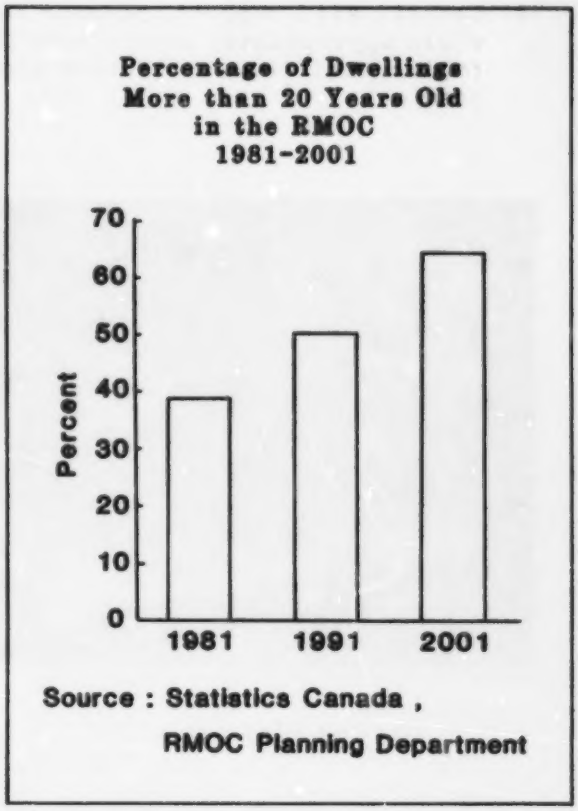
Source : Statistics Canada ,
RMOC Planning Department



14. Council may implement policies from time to time to prevent the loss or conversion of certain types and tenures of housing.

Approximately 47% of the region's housing stock was built prior to 1961 and approximately 50% of this was built prior to the second world war. This stock requires continual improvement. Local municipalities are responsible for building by-laws, zoning enforcement and community planning. No change in this role is contemplated. Therefore the region's role is to support the establishment of such programs by area municipalities. The following is a suggested policy:

15. Council will support the establishment of community and residential renewal programs and encourage area municipalities to implement other programs to improve their housing stock.



Increasing the utilization of the existing stock may represent one of the least costly solutions to providing housing in the region. A variety of approaches are possible ranging from non-capital cost programs, such as developing home sharing registries and permitting roomers and boarders to live in all residential zones, to capital cost programs which would encourage intensification of stock by conversions and additions. These could be supported by establishing permissive by-laws, by providing financial incentives or by imposing disincentives to discourage over-consumption of housing. Directions by the senior levels of government and community acceptance of these possible initiatives are not yet known. Given the evolving nature of the issue, the following is suggested as an official plan policy.

16. **Council will support, promote and where appropriate, participate in residential intensification programs.**

Granny Flat Prototype

4.6 Group homes for special needs groups

Existing Regional Council policy in the RHSU is:

i) that Regional Council support the establishment of group homes throughout the region and that the area municipalities be encouraged to adopt enabling by-laws.

ii) that the regional official plan review address the inclusion of the policy permitting group homes in all residential areas with conditions to be established in local zoning by-laws.

The existing regional official plan does not preclude the establishment of group homes in areas designated residential districts. However it does not discuss or specifically permit group homes.

The Cities of Ottawa, Vanier, Nepean and Gloucester permit group homes in all residential areas subject to varying occupancy levels and separation distances. In Kanata, West Carleton and Osgoode, zoning by-laws and official plans are silent regarding group homes but staff indicate that group homes would be permitted. Group homes are not permitted in Goulbourn, Rockcliffe or Rideau (although one currently exists) and the issue is currently under study in Cumberland. There are 85 group homes in the region distributed as follows:

Ottawa	62
Nepean	11
Vanier	5
Gloucester	5
Rideau	1
Osgoode	1

A survey of some organizations involved in providing group homes indicated that land use controls are not a major constraint in establishing group homes. Two approaches are available to Council. One would be to explicitly permit group homes in all residential areas and encourage local municipalities to amend their zoning by-laws. The second would require local municipalities to amend their zoning by-laws to permit group homes in all residential areas subject to certain conditions which would be specified in the regional official plan. Given that most of the urban and urbanizing municipalities either have or are in the process of developing policies to permit group homes in residential and other areas, the following is suggested as regional official plan policy:

17. **Council will encourage area municipalities to permit group homes throughout their municipalities subject to development of reasonable standards in local official plans governing separation distance, the number of occupants and location of certain types of facilities.**

RECOMMENDATIONS ADOPTED BY REGIONAL COUNCIL IN DECEMBER 1984 AS A BASIS FOR STAGE 2 OF THE OFFICIAL PLAN REVIEW

1. The Regional Development Strategy be on the basis that Ottawa-Carleton could grow to between 625,000 and 725,000 persons by the turn of this century, with the expectation of additional growth beyond 2001 and that infrastructure be provided incrementally dependent upon the actual amount of growth which materializes through the planning period.

2. The Regional Development Strategy be on the basis that the number of additional housing units required to 2001 will be in the range of 65,000 to 100,000 units, that a mixture of low, medium, and high density housing forms will be provided, and that a variety of housing types both inside and outside the greenbelt will best accommodate the housing requirements of this century.

3. The Regional Development Strategy be based on policies which ensure sufficient growth potential, within the Region including the designation of sufficient urban lands, as required, to meet the high growth projection to 2001.

4. In principle the Regional Development Strategy be on the basis of complete development inside the greenbelt and three urban communities east, west and south outside the greenbelt; the future location, configuration and timing of urban lands additional to those now designated as Phase I lands outside the greenbelt to be the subject of a further study, given that such study will establish the mechanisms through which growth to the south urban community will be permitted, inter alia, a population threshold of 75,000 in each of the east and west urban communities, extension of transitway construction to the Kanata and Orleans town centres, and minimum employment levels in these communities (a rational level established through technical study in phase II).

5. The Regional Development Strategy be based in general on achieving, or surpassing, the modal split guidelines contained in the 1974 Regional Plan.

6. The Regional Development Strategy be based on shifting the emphasis of employment growth away from the Central Area to other employment centres - with special emphasis on selected nodes along the transitway and the urban communities outside the Greenbelt.

7. (a) Decisions on the Regional Development Strategy not be held in abeyance pending a review of the necessity or timing of individual infrastructure elements, but that these be reviewed in detail in the second stage of the official plan review.

   (b) The Britannia Arterial be deleted from the Regional Official Plan.

8. (a) The Regional Development Strategy be based on achieving urban communities that balance the provisions of jobs, employment and other urban amenities.

   (b) The Strategy maximize the use of public transit and minimize the need for new and expanded roads.

   (c) The strategy minimize infrastructure cost of new development.

9. The Regional Development Strategy be based on the continued protection of agricultural, mineral and environmental resources and that the preparation of rural development policies during the second stage of the official plan review, recognize the primary importance of these resources.

10. The Regional Development Strategy be based on the recognition that serviced villages in close proximity to the urban area are a Regional concern and that these communities be subject to special development policies of the Regional plan.

11. The Regional Development Strategy be based on the principle that the amount of growth in the rural areas of the Region be planned to occur in a relationship to be determined in phase two, to the overall growth rate in the Region.

12. The process outlined on Page 5227, Annex C, be confirmed which would result in a draft official plan for discussion (excluding the transportation chapter) being available in May 1985. (Deferred)

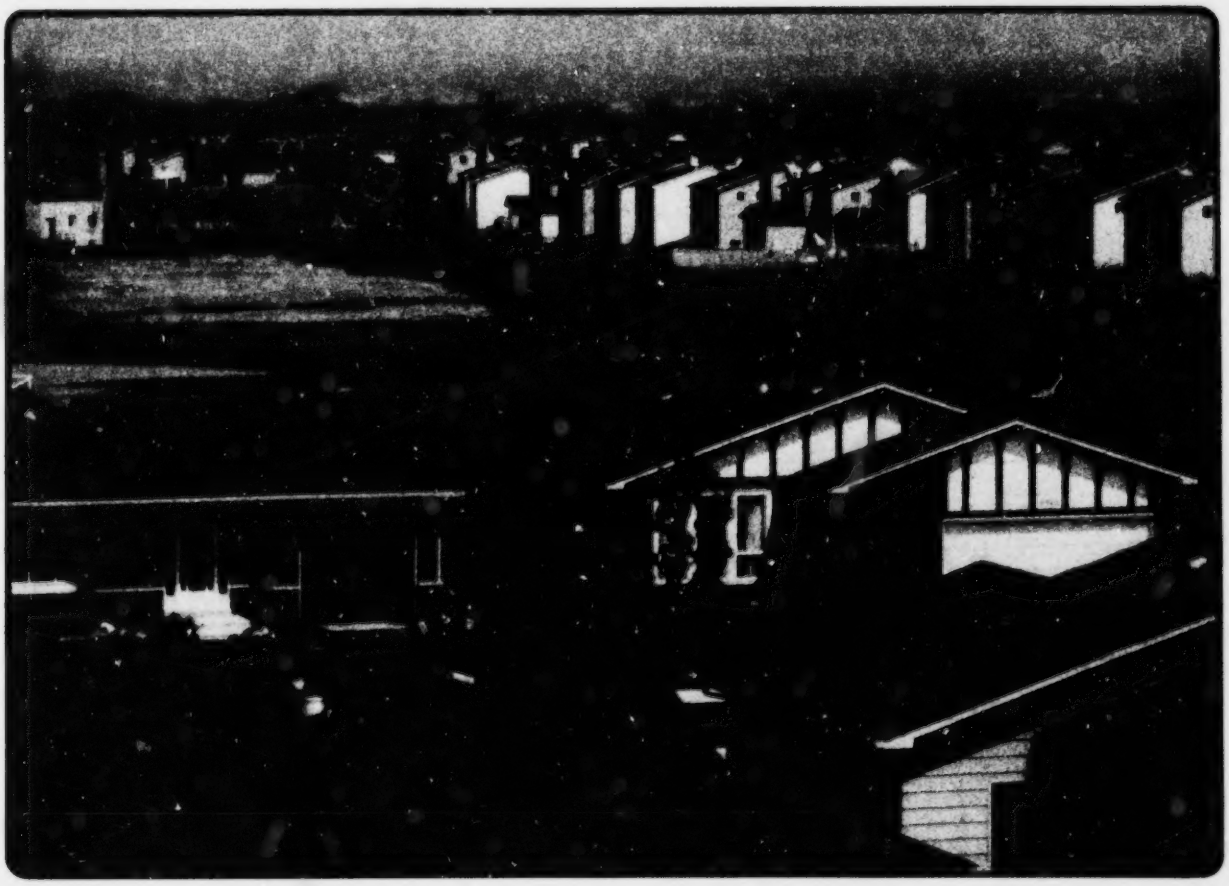
13. The staff as part of Stage 2 of the Official Plan Review investigate the consequences of

    a) increased growth inside the greenbelt as contemplated by the City of Ottawa and

    b) increasing the size of the urban communities outside the greenbelt.

14. In order that 13a) can be carried out the City of Ottawa be requested to confirm the Regional staff's allocation of 34,000 dwelling units or to recommend an alternate allocation consistent with their brief, and consistent with existing zoning and approved neighbourhood plans, by February 15th, 1985.

Logement



Document de travail 7

RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR

Municipalité Régionale d'Ottawa - Carleton
Service de l'urbanisme
Novembre , 1985

RAPPORTS DISPONIBLES
SUR LA REVISION DU PLAN DIRECTEUR

1. Sommaire des documents de travail sur la révision du plan directeur
2. Stratégie régionale d'aménagement
3. Secteurs d'emploi
4. Secteur central/zone intérieure
5. Installations à l'échelle régionale
6. Zones résidentielles urbaines
7. Logement
8. Aménagement dans la zone rurale
9. Ressources naturelles (agriculture)
10. Contraintes écologiques
11. Protection de l'environnement
12. Ressources écologiques et patrimoniales
13. Transport
14. Mise en oeuvre

(also available in english)

RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR

LOGEMENT

DOCUMENT DE TRAVAIL

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE D'OTTAWA-CARLETON
SERVICE DE L'URBANISME Novembre 1985

TABLE DES MATIÈRES

		Page
1.0	Introduction	1
2.0	L'intérêt de la Région pour le logement	1
3.0	Objectifs régionaux en matière de logement	3
4.0	Questions de politique	6
4.1	Politiques destinées à promouvoir la production de nouveaux logements de divers types et modes d'occupation	6
4.2	Aide au secter privé	7
4.3	Stabilisation des marchés locaux du logement	8
4.4	Logement subventionné	8
4.5	Gestion efficace du stock immobilier	9
4.6	Les foyers de groupe pour groupes à besoins spéciaux	10

1.0 INTRODUCTION

Le Plan directeur de la municipalité régionale d'Ottawa-Carleton a été adopté en 1974. Il fait l'objet d'une révision en vue d'une mise à jour. Cette révision a donné lieu à la rédaction de plusieurs documents, dont la liste figure à l'intérieur de la couverture recto et qu'on peut se procurer sur demande. Le présent texte constitue un document de travail sur le logement, pour lequel un document de recherche plus élaboré est disponible sur demande.

L'objet de la révision est l'élaboration de politiques à intégrer dans le Plan directeur régional qui orienteront l'aménagement physique de la municipalité régionale pour les vingt prochaines années et après. La consultation avec le public et les organismes touchés est un élément important du processus de révision, et les particuliers et les groupes sont invités à réagir à ce document et aux autres.

La révision est en deux volets. Le premier volet a pris fin en décembre 1984 avec l'adoption au Conseil régional de 14 recommandations. Le deuxième volet, dans lequel s'inscrit ce document, consiste à élaborer des propositions de politique fondées sur les 14 recommandations adoptées. On trouvera les 14 recommandations à l'intérieur de la couverture verso.

2.0 L'INTÉRÊT DE LA RÉGION POUR LE LOGEMENT

La loi n'oblige pas la Région à s'intéresser au logement. Cet intérêt a évolué et changé avec le temps. Avant de définir ce qu'il est en 1985, il importe de prévoir une souplesse suffisante pour permettre au processus de continuer.

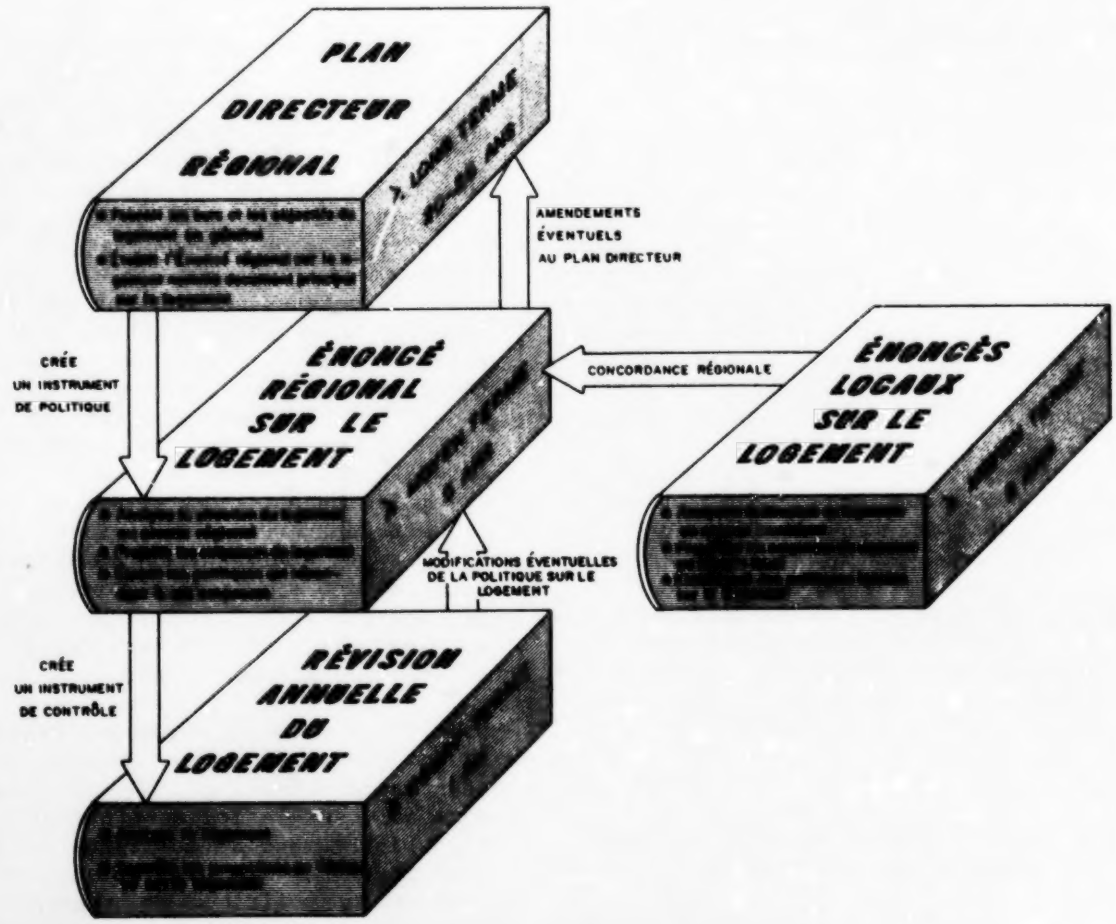
Le document sur la stratégie régionale d'aménagement traite du problème d'une disponibilité suffisante de terrains Le document sur la stratégie régionale d'aménagement traite du problème d'une disponibilité suffisante de terrains pour les logements, alors que ledocument sur les zones résidentielles en milieu urbain traite de la disposition des logements dans les zones résidentielles. Ce document met l'accent sur la production du parc immobilier, sur le besoin de logement subventionné et sur la nécessité de conserver le parc immobilier existant.

Il importe aussi de reconnaître que le plan directeur n'est pas le seul moyen dont dispose le Conseil pour élaborer sa politique de logement. En janvier 1985, le Conseil adoptait la Mise à jour de la déclaration régionale sur le logement (MJDRL). La MJDRL concerne les problèmes de logement à court et à moyen terme (1-5 ans), alors que les plans directeurs constituent une planification d'au moins 20 ans. En août 1985, le Conseil recevait la première revue annuelle du logement. La revue annuelle du logement complète la MJDRL par un examen global de la situation actuelle du logement et par une revue des politiques et des interventions du Conseil entre les révisions de la MJDRL. En outre, les municipalités locales sont encouragées à préparer des déclarations locales sur le logement, sur lesquelles le Conseil régional est invité à donner son accord.

Dans le domaine du logement, croit-on, il est souhaitable que le plan directeur reconnaisse que la déclaration régionale sur le logement est le principal instrument de politique du logement et que le Conseil revoie périodiquement sa politique en recevant des revues annuelles du logement et en procédant tous les cinq ans à une mise à jour de la déclaration régionale sur le logement. Le plan directeur devient alors un instrument d'orientation à long terme dans laquelle les deux autres documents peuvent s'appliquer.

La MJDRL a relevé les besoins ou tendances à long terme ci-après à étudier dans le plan directeur régional :

INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE SUR LE LOGEMENT



- La nécessité d'amener un nombre de plus en plus grand de municipalités à élaborer et mettre en oeuvre des programmes de logement pour répondre aux besoins locaux de logement.

- La nécessité de travailler avec le secteur privé pour répondre aux besoins globaux de logement.

- La nécessité de préserver, de maintenir et d'améliorer le parc immobilier existant.

- La nécessité d'encourager et d'aider les municipalités de la région ainsi que les groupes privés de logement sans but lucratif et coopératif à offrir des logements subventionnés.

- La nécessité d'accroître le nombre de logements pour les ménages de célibataires non âgés qui, comme groupe, présentent la fréquence la plus forte de coûts excessifs de logement.

- La nécessité de trouver d'autres moyens de logement pour les citoyens âgés.

- La nécessité de coordonner le logement pour les groupes à besoins spéciaux.

Le document sur la stratégie régionale d'aménagement propose neuf objectifs régionaux. Celui qui concerne le logement est le suivant:

> Prévoir une quantité et une variété suffisante de logements (et d'emplois) pour répondre aux besoins de la population projetée.

À la lumière des objectifs régionaux, des besoins définis et du rôle établi de la Région en ce qui concerne le logement, nous proposons l'intérêt régional suivant:

Stimuler l'offre de logement pour répondre aux besoins de la population de la région.

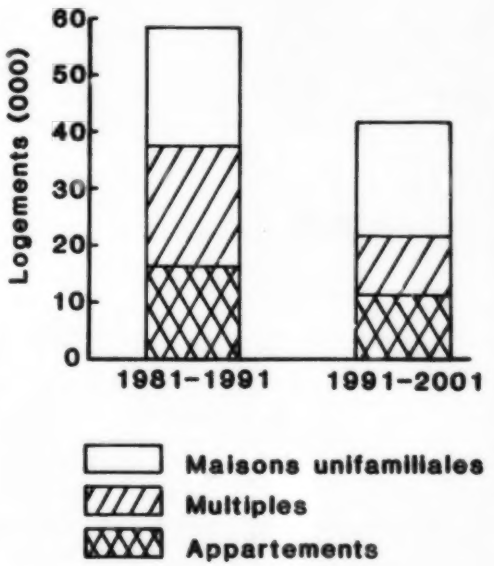
3.0 OBJECTIFS RÉGIONAUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Pour donner suite à cet intérêt, nous proposons six objectifs en matière de logement.

Selon les projections, il faudra quelque 101 500 logements pour loger les nouveaux ménages entre 1981 et 2001. D'après une analyse de l'évolution de la composition par âge et des régimes d'occupation des logements par groupe d'âge, les projections font conclure à la nécessité de construire les logements supplémentaires suivants dans la période de 1981-2001 :

Maisons individuelles	Logements collectifs	Appartements
43 600	29 700	28 000

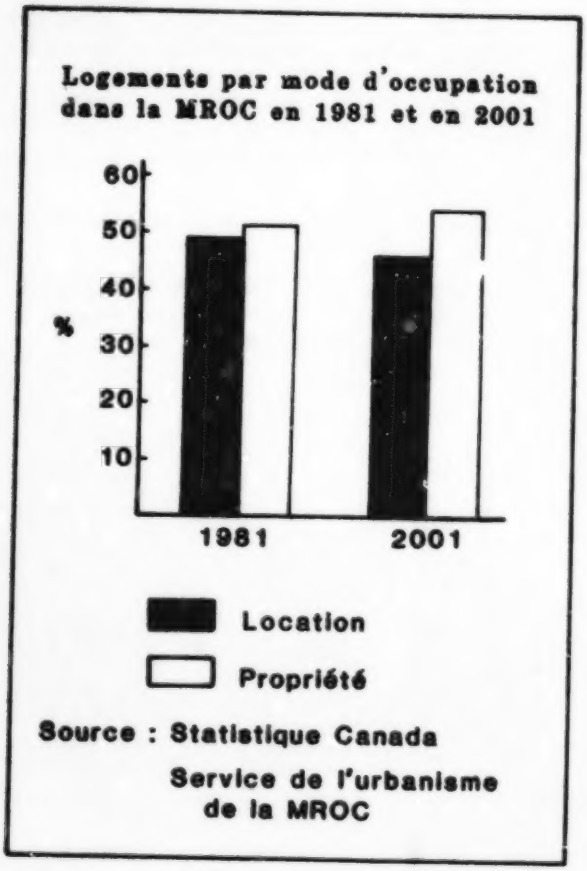
Logements supplémentaires exigés par la croissance des ménages 1981-2001

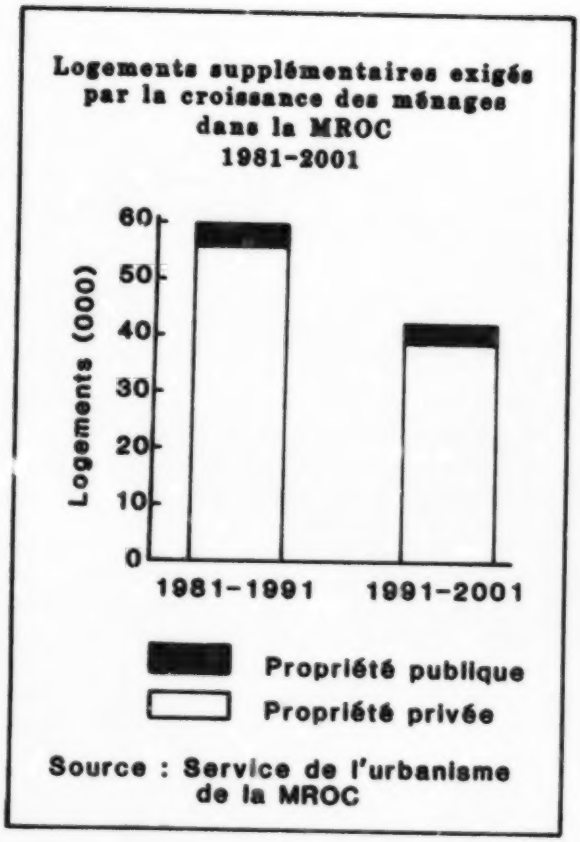


Source : Service de l'urbanisme de la MROC

Pour ce qui est du mode d'occupation, on prévoit une diminution de la demande de logements locatifs. En outre, il faudra prévoir un nombre indéterminé de milieux protégés subventionnés à l'intention de ceux qui ont des besoins spéciaux de logement. Par conséquent, le premier objectif proposé en matière de logement est :

1. **Favoriser la production de nouveaux logements de divers types et modes d'occupation, y compris des logements adaptés à des besoins spéciaux.**





Si le marché privé produit des logements au même rythme qu'au cours des vingt dernières années, quelque 93 500 des 101 500 nouveaux logements viendront du secteur privé. On ne saurait sous-estimer le rôle qui doit revenir au secteur privé dans la satisfaction des besoins de logement de la région. Par conséquent, le deuxième objectif proposé est :

2. **Appuyer les initiatives du secteur privé visant à répondre à la majorité des besoins de logement de la région.**

Par le passé, les marchés du logement ont subi les effets des fluctuations des taux hypothécaires, des subventions, de l'immigration, de la conjoncture locale, des contraintes foncières et des politiques de réglementation. Il faut reconnaître la nécessité de veiller à ce que les interventions et les programmes de tous les intervenants soient axés sur la satisfaction des besoins de logement de la région. Par conséquent, un troisième objectif régional est :

3. **Influencer les responsables du logement de manière que leurs interventions et leurs programmes soient axés sur la satisfaction des besoins de logement de la région.**

Quel que soit le niveau ultime de mises en chantier de logement privé, il faut reconnaître qu'il y aura toujours de nombreux ménages qui ne sauraient être servis par le secteur privé. Selon les projections de la MJDRL, il faudra environ 1 000 nouveaux logements subventionnés d'ici cinq ans. En outre, la MJDRL a relevé près de 11 500 locataires célibataires non âgés qui consacrent à leur logement plus de 30 % de leur revenu.

Centretown Citizens (Ottawa) Corporation-Logement sans but lucratif

Par le passé, le Conseil régional a assumé une responsabilité partagée en matière de logement subventionné. La Région effectue des recherches globales, intervient auprès des niveaux supérieurs de gouvernement et fournit de l'aide. Les municipalités de la région et les groupes privés de logement sans but lucratif et coopératif se chargent de fournir les logements mêmes. Comme la MJDRL a récemment abordé la question du partage des responsabilités en matière de logement, nous ne nous y arrêterons pas ici. Par conséquent, le quatrième objectif régional en matière de logement est :

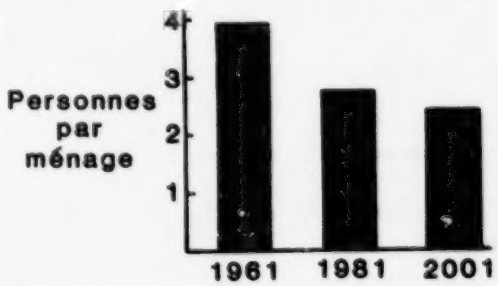
4. **Encourager et faciliter la production de logements subventionnés pour combler l'écart entre la production du marché privé et l'ensemble des besoins de logement.**

Le parc immobilier existant représente environ 70 % des logements qui seront requis au début du nouveau siècle. Il importe de prendre des mesures positives pour favoriser l'amélioration de ce parc au fur et à mesure qu'il vieillit. En outre, ces logements constituent une bonne part du stock de logements locatifs abordables de la Région qui seraient irremplaçables sur le marché actuel. Cependant, les projections annoncent que la taille des ménages passera de 2,7 personnes qu'elle est aujourd'hui à 2,4 en 2001, de sorte que le stock de logements devient de plus en plus sous-utilisé par rapport au passé. Il y a moyen d'améliorer l'utilisation du parc existant tout en arrivant peut-être à réduire le nombre de nouveaux logements requis ailleurs dans la région. Par conséquent, le cinquième objectif régional proposé en matière de logement, qui a trait à la gestion efficace et à l'amélioration du parc immobilier existant est :

5. **Faciliter la transformation du parc immobilier existant en proposant et appuyant des politiques qui favorisent :**

   (i) l'amélioration continue des vieux logements non conformes aux normes
   (ii) le maintien du parc de logements locatifs existants, et
   (iii) l'utilisation accrue des logements sous-utilisés.

Taille moyenne des ménages dans la MROC 1961-2001



Source : Statistique Canada
Service de l'urbanisme de la MROC

Certains groupes ont besoin de formes particulières de logement qui comprennent des soins, des loisirs et des services sociaux. Ce sont, notamment, les handicapés physiques et les déficients mentaux, les ex-détenus, les alcooliques, les femmes maltraitées, les mères célibataires, les jeunes et d'autres. Compte tenu des pressions qui s'exercent en faveur de la désinstitutionnalisation des traitements dans un grand nombre de ces domaines, la demande de foyers de groupe augmentera vraisemblablement. Par conséquent, le sixième objectif régional proposé en matière de logement est :

6. **Encourager l'établissement de foyers de groupe dans toutes les municipalités de la région.**

4.0 QUESTIONS DE POLITIQUE

Les questions suivantes, qui découlent des objectifs de planification régionale, et des intérêts et objectifs régionaux proposés constituent des questions de politique qu'abordera le plan directeur régional :

- Politiques destinées à promouvoir la production de nouveaux logements de divers types et modes d'occupation.
- Aide au secteur privé.
- Stabilisation des marchés locaux du logement.
- Logement subventionné.
- Gestion efficace du parc immobilier.
- Foyers de groupe pour les groupes à besoins spéciaux.

4.1 Politiques destinées à promouvoir la production de nouveaux logements de divers types et modes d'occupation

Le plan directeur actuel contient des politiques d'intégration du logement qui ont pour objet d'assurer la prestation de logements familiaux. Ces politiques imposent une proportion minimale de logements dans des immeubles de faible hauteur à faible densité dans certaines zones. Elles se révèlent difficiles d'application et, de fait, depuis l'adoption du plan directeur, les forces du marché ne sont plus les mêmes. Dans certaines zones, la perte d'emplacements pour logements à densité moyenne et élevée par suite de la diminution de la densité de zonage et des relotissements constitue aujourd'hui un plus grand problème que la création de logements familiaux.

Il semble préférable que la déclaration régionale sur le logement et les revues annuelles qui l'accompagnent indiquent les types et les modes d'occupation des nouveaux logements requis sur une période quinquennale. À cet effet, nous proposons les politiques suivantes :

1. **Le Conseil préparera tous les cinq ans une mise à jour de la déclaration régionale sur le logement qui contiendra une revue des besoins, des politiques et des programmes de logement.**

2. **Plus particulièrement, la déclaration régionale sur le logement établira des objectifs quinquennaux pour :**

   (i) **les besoins globaux de logement par type et mode d'occupation**
   (ii) **le nombre et le type de logements subventionnés pour les ménages dont on ne prévoit pas que le marché privé puisse répondre aux besoins de logement.**

3. **La déclaration régionale sur le logement comprendra les politiques et les programmes propres à faire atteindre les objectifs établis.**

4. **Les progrès accomplis vers la réalisation des objectifs seront évaévalués périodiquement dans les revues annuelles du logement.**

5. **Le Conseil s'attend que les municipalités de la région fassent tous les cinq ans une revue approfondie des besoins locaux de logement et détermine les besoins et les objectifs locaux en fonction des besoins d'ensemble contenus dans la déclaration régionale sur le logement.**

6. **Avant de donner son accord sur les déclarations sur le logement des municipalités de la région, le Conseil exigera des objectifs et des politiques et programmes de logement pour :**

   (i) répondre aux besoins d'ensemble en matière de logement par type et mode d'occupation
   (ii) atteindre le nombre et le type des logements subventionnés pour les ménages dont le secteur privé ne répondra pas aux besoins.

7. **Lors de l'approbation ou de l'étude des plans directeurs locaux, des plans secondaires, des plans de lotissement, des plans d'immeubles en copropriété et des plans d'emplacement ou des modifications à l'un ou plusieurs d'entre eux, le Conseil s'assurera que ces plans respectent les objectifs et les exigences des déclarations sur le logement des municipalités de la région.**

8. **Le Conseil se reconnaît responsable de la prestation de logements d'urgence et appuiera la création de logements pour les groupes à besoins spéciaux.**

4.2 Aide au secteur privé

Le Conseil peut aider le secteur privé de deux grandes façons. Tout d'abord, il peut continuer à publier des renseignements sur les caractéristiques démographiques, les mises en chantier, et les enregistrements de lotissement. Ces renseignements sont déjà publiés dans les revues annuelles du logement et dans le relevé des terrains résidentiels; par conséquent, il n'y a pas d'autres mesures à prendre.

En second lieu, le Conseil régional peut tenter de s'assurer qu'il y ait toujours suffisamment de terrains disponibles pour les lotissements résidentiels. Il est souhaitable qu'un nombre minimum de terrains soient engagés dans le "processus d'aménagement", soit sous forme de projet approuvé, soit par l'enregistrement, et qu'ils soient susceptibles d'aménagement immédiat. Par conséquent, nous recommandons les politiques suivantes.

9.a) **Lors de l'approbation ou de l'étude des plans directeurs locaux, des plans de lotissement et des plans d'immeubles en copropriété pour les zones urbaines, le Conseil cherchera à maintenir un nombre suffisant de terrains disponibles pour un programme de construction de 2 ans.**

   b) **S'il n'y a pas suffisamment de terrains disponibles, le Conseil étudiera les raisons de l'insuffisance et prendra les mesures appropriées.**

Pour le long terme, le Conseil a un rôle important à jouer dans la localisation de la nouvelle croissance en milieu urbain et le prolongement des services de base, p. ex. les aqueducs, les égouts, les voies de communication et les transports en commun. Il semblerait que, pour assurer qu'il y ait toujours suffisamment de terrains résidentiels disponibles et un marché foncier concurrentiel, il y aurait lieu

de désigner un nombre suffisant de terrains résidentiels correspondant aux besoins de logement de 10 années, et de les viabiliser ou de projeter de les viabiliser en leur donnant l'infrastructure régionale. La question est discutée plus à fond dans le document sur la stratégie régionale d'aménagement. Par conséquent, nous proposons la politique suivante :

10. **Après avoir déterminé les besoins à long terme en matière de logement, le Conseil aura pour objectif de désigner et de projeter de viabiliser un nombre de terrains correspondant à dix fois les besoins annuels de logement.**

4.3. Stabilisation des marchés locaux du logement

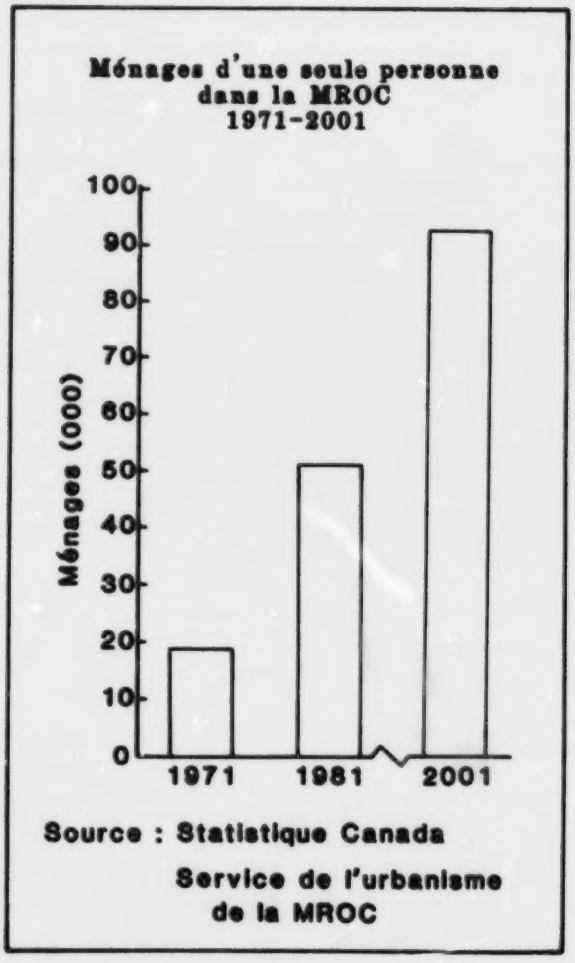
Il faut stabiliser les marchés pour neutraliser les tendances cycliques et les facteurs externes comme les taux d'intérêt et l'offre de terrains. Il semblerait que le rôle le plus utile que puisse jouer le Conseil est d'être en mesure de reconnaître ces facteurs avant qu'ils ne deviennent des problèmes et d'avoir la possibilité d'intervenir auprès des organismes externes pour trouver la solution aux problèmes nouveaux ou éventuels. Par conséquent, nous proposons la politique suivante :

11. **Le Conseil collaborera avec les divers niveaux de gouvernement et les secteurs privé et public du logement et leur présentera des instances en vue d'assurer la satisfaction des besoins de logement de la région.**

4.4. Logement subventionné

La MJDRL a déjà défini le rôle au Conseil pour le logement subventionné : effectuer des analyses régionales des besoins, établir des objectifs et aider les municipalités de la région et les groupes privés à atteindre ces objectifs. Comme on vient tout juste de définir le rôle du Conseil à cet égard, nous ne nous y arrêterons pas ici. Par conséquent, en plus de la politique 2(ii), nous recommandons la politique suivante :

12. **Le Conseil favorisera et facilitera la production d'un nombre suffisant de logements subventionnés pour répondre aux objectifs établis dans les mises à jour de la déclaration régionale sur le logement.**



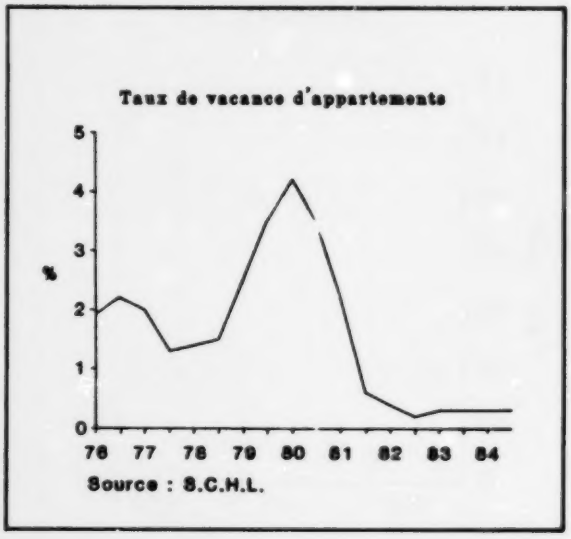
Un pourcentage de plus en plus fort de ménages de célibataires non âgés connaissent des problèmes d'abordabilité. On estime que près de 11 500 célibataires consacrent plus de 30 % de leur revenu à leur logement. Il n'y a pas de programmes de logement pour aider ce groupe, même si les niveaux supérieurs

de gouvernement étudient la question. Nous recommandons qu'à long terme le Conseil appuie les efforts destinés à améliorer la situation du logement des groupes comme les célibataires non âgés, pour lesquels il n'y a pas encore de programmes de logement. Par conséquent, nous proposons la politique suivante.

13. Le Conseil favorisera et appuiera des programmes de logement et de soutien du revenu destinés à atténuer les problèmes de logement et d'abordabilité des groupes pour lesquels il n'y a pas déjà de programmes de logement.

4.5 Gestion efficace du stock immobilier

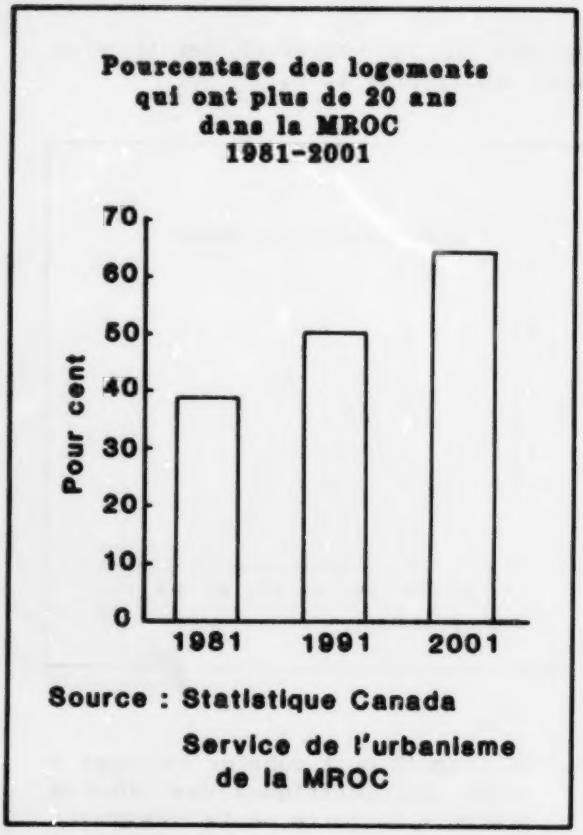
Il est souhaitable de ne pas épuiser le stock actuel de logements locatifs abordables, vu qu'il est impossible de le remplacer et de le louer à des prix qui se comparent à ceux du stock de logements locatifs actuels. Il faut se préoccuper de plus en plus de la nécessité d'empêcher la conversion à la copropriété du stock de logements locatifs existants. Le Conseil avait d'abord adopté une politique relative aux conversions à la copropriété en 1976, politique qu'il a reconfirmée en 1985 dans le cadre de la MJDRL. Cette politique consiste à interdire la conversion des logements locatifs tant que le taux d'inoccupation de la municipalité où la conversion est envisagée ne dépasse pas 3 % pour deux relevés consécutifs des appartements vacants de la SCHL. Cette politique a empêché la perte de 4 500 logements locatifs qui ont déjà fait l'objet d'une demande de conversion et peut-être de milliers d'autres pour lesquels il n'y a pas eu de demande, du fait de l'existence de la politique du Conseil. Nous recommandons d'intégrer dans le plan directeur une politique qui donnerait au Conseil le pouvoir de protéger certains modes d'occupation. Nous proposons qu'elle soit rédigée en termes assez vastes pour donner au Conseil la possibilité de protéger d'autres types de logement si la nécessité devait s'en faire sentir plus tard.



14. Le Conseil peut adopter de temps à autre des politiques destinées à prévenir la perte ou la conversion de certains types et de certains modes d'occupation de logement.

Environ 47 % du parc immobilier de la région date d'avant 1961 et quelque 50 % de cette proportion date d'avant la Seconde Guerre mondiale. Ce parc a besoin d'améliorations constantes. Les municipalités locales sont responsables des arrêtés de construction, de l'application du zonage et de la planification communautaire. Il n'est pas question de modifier ce rôle. Par conséquent, le rôle de la région consiste à appuyer l'établissement de programmes de ce genre par les municipalités de la région. Nous proposons la politique suivante :

15. Le Conseil appuiera l'établissement d'un programme de renouvellement communautaire et résidentiel et encouragera les municipalités de la région à instituer d'autres programmes destinés à améliorer leur parc immobilier.



L'accroissement de l'utilisation du parc immobilier existant constitue peut-être l'une des solutions les moins coûteuses pour donner des logements à la région. Les approches possibles sont variées, allant des programmes n'exigeant aucun investissement de capital, comme l'élaboration de registres de partage de maisons et l'autorisation d'avoir des chambreurs et des pensionnaires dans toutes les zones résidentielles, jusqu'aux programmes exigeant des investissements pour favoriser l'intensification du stock par des conversions et des ajouts. On pourrait les appuyer en libéralisant la réglementation, en instituant des encouragements financiers ou en imposant des mesures de dissuasion pour contrer la surconsommation de logements. On ne connaît pas encore les orientations des niveaux supérieurs de gouvernement ni le degré d'acceptation communautaire de ces initiatives possibles. Étant donné que la question n'est pas tranchée, nous proposons la politique suivante dans le cadre du plan directeur.

16. Le Conseil appuiera, favorisera et, s'il y a lieu, aidera les programmes d'intensification de construction résidentielle.

Prototype de "localaîné"

4.6 Les foyers de groupe pour groupes à besoins spéciaux

La politique existante du Conseil régional, selon la MJDRL est :

(i) que le Conseil régional appuie l'établissement de foyers de groupe dans l'ensemble de la région et que les municipalités de la région soient encouragées à adopter des arrêtés en ce sens.

(ii) que la révision du plan directeur régional examine la possibilité d'ajouter la politique permettant des foyers de groupe dans toutes les zones résidentielles, sous réserve des conditions à définir dans les arrêtés de zonage locaux.

Le plan directeur régional existant n'empêche pas l'établissement de foyers de groupe dans les zones désignées comme districts résidentiels. Cependant, il n'aborde ni ne permet spécifiquement les foyers de groupe.

Les villes d'Ottawa, de Vanier, de Nepean et de Gloucester permettent les foyers de groupe dans toutes les zones résidentielles, moyennant des niveaux d'occupation et des distances de séparation variables. À Kanata, à Carleton-Ouest et à Osgoode, les arrêtés de zonage et les plans directeurs ne disent rien des foyers de groupe, mais le personnel indique qu'ils seraient permis. Les foyers de groupe ne sont pas permis dans Goulbourn, à Rockcliffe ni à Rideau (même s'il y en a déjà un), et la question est présentement à l'étude à Cumberland. La région compte 85 foyers de groupe répartis comme suit :

Ottawa	62
Nepean	11
Vanier	5
Gloucester	5
Rideau	1
Osgoode	1

Il ressort d'une enquête menée auprès de certains organismes qui offrent des foyers de groupe que la réglementation de l'utilisation des terrains ne constitue pas une contrainte de taille pour l'établissement des foyers de groupe. Le Conseil dispose de deux approches possibles. L'une consisterait à permettre explicitement les foyers de groupe dans toutes les zones résidentielles et à encourager les municipalités locales à modifier leurs arrêtés de zonage. La seconde exigerait que les municipalités locales modifient leurs arrêtés de zonage pour permettre les foyers de groupe dans toutes les zones résidentielles, sous réserve de certaines conditions à préciser dans le plan directeur régional. Étant donné que la plupart des municipalités urbaines et en voie d'urbanisation sont en train de se donner des politiques pour permettre les foyers de groupe dans les zones résidentielles et d'autres zones, nous proposons la politique suivante pour le plan directeur de la région :

17. **Le Conseil encouragera les municipalités de la région à permettre les foyers de groupe sur tout leur territoire, sous réserve de l'établissement de normes raisonnables dans les plans directeurs locaux pour ce qui est des distances de séparation, du nombre d'occupants et de la localisation de certains types d'installations.**

ERRATA

(Remplacer la page converture arrière par la page qui suit.)

RECOMMANDATIONS ADOPTÉES PAR LE CONSEIL RÉGIONAL EN DÉCEMBRE 1984 COMME BASE DE LA PHASE 2 DE LA RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR

1. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel la population d'Ottawa-Carleton pourrait atteindre entre 625 000 et 725 000 habitants à la fin du siècle, avec probabilité de poursuite de la croissance après 2001, et que l'infrastructure soit réalisée par étapes, selon le volume réel de croissance qui se concrétisera pendant la période de planification.

2. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel le nombre de nouveaux logements requis d'ici 2001 se situera dans la fourchette de 65 000 à 100 000, qu'il y aura une combinaison de formes de logements de faible, moyenne et forte densité, et que les besoins en logement d'ici la fin du siècle seront le mieux satisfaits par divers genres de logements tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la ceinture de verdure.

3. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur des politiques qui assurent des possibilités suffisantes de croissance, à l'intérieur de la Région, et notamment sur la désignation de terrains urbains suffisants, selon les besoins, pour répondre à la projection de croissance forte pour 2001.

4. Que la stratégie régionale d'aménagement suppose un aménagement complet à l'intérieur de la ceinture de verdure et dans trois collectivités urbaines de taille à peu près identique, à l'est, à l'ouest et au sud de la ceinture de verdure; la localisation future, la configuration et la date de désignation des terrains urbains en plus de ceux qui sont désignés comme terrains de la phase 1 à l'extérieur de la ceinture de verdure feront l'objet d'une autre étude, étant donné que cette étude établira les mécanismes régissant la croissance dans la Collectivité urbaine du Sud, notamment, un seuil de population de 75 000 habitants dans chacune des Collectivités urbaines de l'Est et de l'Ouest, le prolongement de la construction d'un couloir de transport en commun jusqu'aux centres-villes de Kanata et d'Orléans, et des niveaux minimums d'emploi dans ces collectivités (un niveau rationnel établi par le biais d'une étude technique à la phase 2).

5. Que la stratégie régionale d'aménagement vise en général à atteindre ou à surpasser les principes directeurs relatifs à la ventilation du trafic contenus dans le Plan régional de 1984.

6. Que la stratégie régionale d'aménagement vise à limiter la croissance de l'emploi dans la zone centrale au profit d'autres centres d'emploi, en mettant un accent particulier sur certains noeuds aux abords du couloir de transport en commun ainsi que sur les collectivités urbaines à l'extérieur de la ceinture de verdure.

7. a) Que les décisions concernant la stratégie régionale d'aménagement ne soient pas retardées en attendant une étude de la nécessité ou du calendrier de réalisation des éléments individuels d'infrastructure, mais que ces éléments soient revus en détail à la phase 2 de la révision du Plan directeur.

   b) Que l'artère de Britannia soit supprimée du Plan directeur régional.

8. a) Que la stratégie régionale d'aménagement vise à réaliser des collectivités urbaines où l'emploi et les autres commodités urbaines sont en équilibre.

   b) Que la stratégie tire le meilleur parti du transport en commun et réduise la nécessité de construire et d'élargir les routes.

   c) Que la stratégie réduise le plus possible le coût des infrastructures de tout nouvel aménagement.

9. Que la stratégie régionale d'aménagement vise la protection continue des ressources agricoles, minérales et écologiques et que la préparation de politiques d'aménagement rural pendant la phase 2 de la révision du Plan directeur reconnaisse l'importance capitale de ces ressources.

10. Que la stratégie régionale d'aménagement reconnaisse que les villages viabilisés situés tout près de la zone urbaine sont une préoccupation régionale et que ces collectivités soient assujetties aux politiques spéciales d'aménagement contenues dans le Plan directeur.

11. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel il faut planifier le volume de croissance dans les zones rurales de la Région pour que cette croissance intervienne selon un certain ratio, à déterminer à la phase 2, par rapport au taux de croissance globale dans la Région.

12. Que soit confirmé le processus décrit à la page 5227, annexe C, ce qui ferait qu'un projet de plan directeur (sans le chapitre sur le transport) serait prêt à être soumis à la discussion en mai 1985. (Reporté)

13. Que, dans le cadre de la phase 2 de la révision du Plan directeur, le personnel étudie les conséquences

   a) d'une croissance plus forte à l'intérieur de la ceinture de verdure, telle qu'elle est envisagée par la ville d'Ottawa, et

   b) de l'augmentation de la taille des collectivités urbaines situées à l'extérieur de la ceinture de verdure.

14. Que, pour permettre la réalisation de 13a), la ville d'Ottawa soit invitée à confirmer l'affectation de 34 000 logements faite par le personnel de la Région ou à recommander une autre affectation compatible avec son mémoire et compatible avec le zonage actuel et les plans de quartier approuvés, pour le 15 février 1985.

RECOMMANDATIONS ADOPTÉES PAR LE CONSEIL RÉGIONAL EN DÉCEMBRE 1984 COMME BASE DE LA PHASE 2 DE LA RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR

1. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel la population d'Ottawa-Carleton pourrait atteindre entre 625 000 et 725 000 habitants à la fin du siècle, avec probabilité de poursuite de la croissance après 2001, et que l'infrastructure soit réalisée par étapes, selon le volume réel de croissance qui se concrétisera pendant la période de planification.

2. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel le nombre de nouveaux logements requis d'ici 2001 se situera dans la fourchette de 65 000 à 100 000, qu'il y aura une combinaison de formes de logements de faible, moyenne et forte densité, et que les besoins en logement d'ici la fin du siècle seront le mieux satisfaits par divers genres de logements tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la ceinture de verdure.

3. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur des politiques qui assurent des possibilités suffisantes de croissance, à l'intérieur de la Région, et notamment sur la désignation de terrains urbains suffisants, selon les besoins, pour répondre à la projection de croissance forte pour 2001.

4. Que la stratégie régionale d'aménagement suppose un aménagement complet à l'intérieur de la ceinture de verdure et dans trois collectivités urbaines de taille à peu près identique, à l'est, à l'ouest et au sud de la ceinture de verdure; la localisation future, la configuration et la date de désignation des terrains urbains en plus de ceux qui sont désignés comme terrains de la phase 1 à l'extérieur de la ceinture de verdure feront l'objet d'une autre étude.

5. Que la stratégie régionale d'aménagement vise en général à atteindre ou à surpasser les principes directeurs relatifs à la ventilation du trafic contenus dans le Plan régional de 1984.

6. Que la stratégie régionale d'aménagement vise à limiter la croissance de l'emploi dans la zone centrale au profit d'autres centres d'emploi, en mettant un accent particulier sur certains noeuds aux abords du couloir de transport en commun ainsi que sur les collectivités urbaines à l'extérieur de la ceinture de verdure.

7. a) Que les décisions concernant la stratégie régionale d'aménagement ne soient pas retardées en attendant une étude de la nécessité ou du calendrier de réalisation des éléments individuels d'infrastructure, mais que ces éléments soient revus en détail à la phase 2 de la révision du Plan directeur.

   b) Que l'artère de Britannia soit supprimée du Plan directeur régional.

8. a) Que la stratégie régionale d'aménagement vise à réaliser des collectivités urbaines où l'emploi et les autres commodités urbaines sont en équilibre.

   b) Que la stratégie tire le meilleur parti du transport en commun et réduise la nécessité de construire et d'élargir les routes.

   c) Que la stratégie réduise le plus possible le coût des infrastructures de tout nouvel aménagement.

9. Que la stratégie régionale d'aménagement vise la protection continue des ressources agricoles, minérales et écologiques et que la préparation de politiques d'aménagement rural pendant la phase 2 de la révision du Plan directeur reconnaisse l'importance capitale de ces ressources.

10. Que la stratégie régionale d'aménagement reconnaisse que les villages viabilisés situés tout près de la zone urbaine sont une préoccupation régionale et que ces collectivités soient assujetties aux politiques spéciales d'aménagement contenues dans le Plan directeur.

11. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel il faut planifier le volume de croissance dans les zones rurales de la Région pour que cette croissance intervienne selon un certain ratio, à déterminer à la phase 2, par rapport au taux de croissance globale dans la Région.

12. Que soit confirmé le processus décrit à la page 5227, annexe C, ce qui ferait qu'un projet de plan directeur (sans le chapitre sur le transport) serait prêt à être soumis à la discussion en mai 1985.

13. Que, dans le cadre de la phase 2 de la révision du Plan directeur, le personnel étudie les conséquences

   a) d'une croissance plus forte à l'intérieur de la ceinture de verdure, telle qu'elle est envisagée par la ville d'Ottawa, et

   b) de l'augmentation de la taille de la Collectivité urbaine de l'Est, telle qu'elle est envisagée par le canton de Cumberland.

14. Que, pour permettre la réalisation de 13a), la ville d'Ottawa soit invitée à confirmer l'affectation de 34 000 logements faite par le personnel de la Région ou à recommander une autre affectation compatible avec son mémoire et compatible avec le zonage actuel et les plans de quartier approuvés, pour la fin de décembre 1984.